

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

Portefeuillehouder(s) de heer C. van Hes Datum voorstel: 4 september 2025 Besluit raad: Ja T.k.n. raad: Nee	Overlegd/samengewerkt met: Adviseur: <input type="checkbox"/> communicatie <input type="checkbox"/> juridische zaken <input type="checkbox"/> financiën <input type="checkbox"/> p&o <input type="checkbox"/> inkoop
Zaaknummer: Z.863345 Aantal bijlagen: 5 Behandeld door: - Team: Team Ruimtelijke Ontwikkeling, vergunningen, toezicht en handhaving	Team: <input type="checkbox"/> backoffice sociaal domein <input type="checkbox"/> sociaal wijkteam <input type="checkbox"/> bestuur en concernadvies jeugd en gezin <input type="checkbox"/> concerncontrol <input type="checkbox"/> sociaal wijkteam <input type="checkbox"/> diensten beheer werk en inkomen <input type="checkbox"/> informatie <input type="checkbox"/> sociaal wijkteam <input type="checkbox"/> klanten contact centrum zorg en participatie <input type="checkbox"/> maatschappelijke ontwikkeling <input checked="" type="checkbox"/> vergunningen, <input type="checkbox"/> middelen toezicht en <input type="checkbox"/> ondersteuning handhaving <input checked="" type="checkbox"/> ruimtelijk beheer/realisatie <input type="checkbox"/> wijkbeheer <input checked="" type="checkbox"/> ruimtelijke ontwikkeling <input type="checkbox"/> wijkover- schrijdend beheer

Onderwerp:

Instemmend adviesverzoek aan de gemeenteraad voor de bouw van 26 woningen aan de Buorren 43 te Terherne

Ontwerpbesluit:

Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen:

In te stemmen met de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Buorren 43 in Terherne o.g.v. art. 16.15 lid b onder 1 Omgevingswet en het besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren.

Datum:

Openbaar: openbaar

Besluit college:

Inleiding - Ynliding

Op 26 juli 2025 is er door Zwanenburg Projecten B.V. (hierna: initiatiefnemer) een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: Bopa) ten behoeve van de bouw van in totaal 26 woningen ingediend. Het plangebied betreft het terrein achter de kameleonboerderij aan de Buorren 43 in Terherne.

In navolging van uw positieve principebesluit van 12 maart 2024 heeft de initiatiefnemer de planologische haalbaarheid verder onderzocht, en uitvoering gegeven aan de verplichting tot het voeren van participatie. Meer recentelijk heeft u op 10 juli 2025 besloten om een anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer. Daarin zijn onder andere de afspraken gemaakt over de te betalen exploitatiebijdrage voor de ambtelijke inzet. Nu het wettelijk verplichte kostenverhaal anterieur is verzekerd en het plan uitvoerbaar wordt geacht, ligt het voor de verdere planontwikkeling voor de hand om over te gaan tot het vergunnen van de omgevingsvergunning. Hiermee kan uitvoering worden gegeven aan de bouw van het woningbouwproject.

Conform het 'Besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren' heeft de gemeenteraad adviesrecht om, bij een Bopa voor woningbouwprojecten van meer dan 15 woningen binnen de bebouwde kom, instemming te verlenen. Met dit advies adviseren wij u om de gemeenteraad voor te stellen in te stemmen met de aanvraag omgevingsvergunning voor de Bopa.

Beoogd resultaat - Beëage resultaat

Het realiseren van 26 woningen aan de Buorren 43 in Terherne.

Argumenten - Arguminten

1.1 Instemming van de gemeenteraad is verplicht voor de beoogde woningbouwontwikkeling

Op 21 juni 2023 is het Besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren door de gemeenteraad vastgesteld. Het woningbouwprogramma omvat 26 woningen binnen de bebouwde kom. Dit betekent dat de gemeenteraad moet instemmen met de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa. Op die manier kan de vergunning voor de lopende vergunningaanvraag worden verleend.

1.2 De adviescommissie voor de omgevingskwaliteit Hûs en Hiem heeft positief geadviseerd.

Op 17 september 2024 heeft de gemeentelijke adviescommissie voor de omgevingskwaliteit geadviseerd dat de conceptaanvraag voldoet aan de redelijk eisen van welstand, en de bepalingen van het welstandsgebied 'buurten individueel'. De commissie concludeerde dat de plannen bijdragen aan het bereiken en/of instandhouden van een goede omgevingskwaliteit. Op 2 september 2025 is het nagenoeg ongewijzigde definitieve plan van de omgevingsvergunning voorgelegd aan de adviescommissie. Het ligt in de lijn van de verwachting dat ook hierop positief wordt geadviseerd.

1.3 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Binnen het kader van de voorliggende ruimtelijke motivering is getoetst of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit de toelichting en de bijbehorende onderzoeksrapporten blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

1.4 Het bouwplan voldoet aan de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing kan geconcludeerd worden dat het project in overeenstemming is met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Fryslân. Het vooroverleg met de provincie is met positief gevolg afgerond. Er is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling en er wordt aangesloten bij de gemaakte woningbouwafspraken. Geconcludeerd is dat er gedurende het formele vergunningstraject geen advies en instemming van de Gedeputeerde Staten nodig is.

Kantttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen

Bezwaar en/of beroep vanuit belangstellenden

Het risico bestaat dat één of meerdere belanghebbenden bewaar en/of beroep indienen tegen het plan. Dit zou ertoe kunnen leiden dat het woongebied pas later bouw- en woonrijp kan worden gemaakt, en kan worden begonnen met de start van de bouw van de woningen.

Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regeljouwing en Sustainable Development Goals (SDG's)

Omgevingswet

Omgevingsbesluit

Besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren

Uitvoeringsprogramma Woningbouw De Fryske Marren 2019 tot 2026



Financiën – Finânsjes

Zoals in de inleiding al werd aangegeven zijn we met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst overeengekomen. De exploitatiebijdrage dekt de kosten af welke zijn gemaakt vanuit de ambtelijke inzet.

Duurzaamheid - Duorsumens

Tegenwoordig zullen nieuwe woningen energiezuinig en gasloos gebouwd moeten worden. Uitgangspunt is dat de bebouwing wordt voorzien van laagtemperatuurverwarming. Via toepassing van het actief of passief gebruik van zonne-energie en/of de toepassing van warmtepompen met warmte- en koudeopslag in de bodem of luchtwarmtepompen.

Participatie - Partisipaasje

Op grond van het 'Besluit verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren' is het voor een dergelijk verzoek verplicht om voorafgaand aan het verzoek een participatietraject uit te voeren. Op grond van de participatiewijzer ruimtelijke initiatieven Wikselwurk De Fryske Marren scoort het initiatief op de participatieladder het participatieniveau 'Beperkte participatie' (2.2). Dit betekent dat de betrokkenen in kaart moeten worden gebracht, zij moeten worden geïnformeerd, en de zorgen moeten worden geïnventariseerd.

In totaliteit hebben er twee inloopbijeenkomsten plaatsgevonden (te weten: 15 februari 2024 & 28 mei 2025). Gedurende de tweede inloopbijeenkomst hebben omwonenden en andere belanghebbenden de verder uitgewerkte plannen kunnen inzien. Daarbij hebben een aantal opmerkingen vanuit de eerste inloopbijeenkomst geleid tot aanpassingen van het plan. Hiermee is voldaan aan de uitgangspunten van het gemeentelijk participatiebeleid.

Communicatie - Kommunikaasje

Bij positieve besluitvorming zullen we de gemeenteraad in overeenstemming met uw voorstel vragen tot instemming over te gaan. Daarop volgend zullen we op de doen gebruikelijke wijze in het gemeenteblad van het verlenen van de vergunning voor de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit een kennisgeving plaatsen.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

De bezwaartermijn van zes weken voor de vergunning start op de dag nadat het besluit bekend is gemaakt. Mochten er geen bezwaarschriften worden ingediend dat wordt de omgevingsvergunning, na afloop van de bezwaartermijn, onherroepelijk. Mocht dit wel het geval zijn dan krijgen reclamanten de mogelijkheid om beroep en hoger beroep in te dienen.

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer uiterlijk binnen zes maanden na het onherroepelijk zijn van de omgevingsvergunning voor de Bopa moet starten met de bouwwerkzaamheden. Binnen één jaar na de start van de bouw moeten de woningen worden opgeleverd.

Bijlagen – Taheakke

250904-RV-Raadsvoorstel woningbouw Terherne-Z.863345

250904-RV-Voorblad raadsvoorstel woningbouw Terherne-Z.863345

250904-RB-Raadsbesluit woningbouw Terherne-Z.863345

250904-Bijlage 1-Kennisgeving officiële bekendmakingen ingediende aanvraag Bopa-Z.863345

250904-Bijlage 2-Ruimtelijke motivering aanvraag Bopa-Z.863345

250904-Bijlage 3-Impressies woning Kameleondorp Terherne-Z.863345

250904-Bijlage 4-Besluit B&W 10 juli 2025-Z.863345

250904-Bijlage 5-Besluit B&W 28 november 2023-Z.863345